AVANT DE PARTIR...

- **Le congé**
  - *L'un des colocataires peut-il seul donner congé?*

Le colocataire voulant quitter le logement, peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis de trois mois. Ce délai de trois mois peut être réduit à un mois en cas de mutation, de perte d'emploi, ou de nouvel emploi consécutif à la perte d'emploi ou de premier emploi…
Ce délai de préavis réduit bénéficie au seul colocataire qui peut en justifier. Ce congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier.

⚠ **En cas d'absence de clause de solidarité**, l'obligation du colocataire cesse le jour de la fin de son préavis.
En cas de clause de solidarité, le colocataire demeure tenu jusqu'au terme du bail (et non de son préavis), du loyer et des charges.

- *Le bailleur peut-il donner congé à tout moment?*

Le bailleur ne peut délivrer congé que six mois avant l'échéance du bail pour l'un des cas précis déterminés par la loi.

⚠ **En cas de clause de solidarité,** le bailleur peut valablement délivrer congé à un seul colocataire, mais il est vivement conseillé de le notifier aux autres.
En cas d'absence de clause de solidarité, le bailleur doit donner à chacun des colocataires congés.

- **A la suite du congé donné par l'un des colocataires…**
  - *Dois-je faire un état des lieux de sortie?*

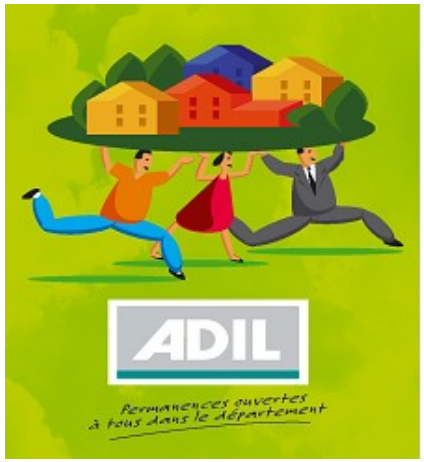
Non, un état des lieux ne peut se faire à la fin du préavis que lors du départ de tous les colocataires. Cet état des lieux est effectué lorsque le logement est libre de tous meubles et nettoyé. Ce document détermine les éventuelles dégradations qui seront à la charge des colocataires. Ces diverses dégradations peuvent être retenues sur le dépôt de garantie par le propriétaire qui n'a pas l'obligation à procéder aux travaux pour remédier aux dégradations.

⚠ Les colocataires sont solidairement tenus des réparations locatives.

- *Le propriétaire doit-il me rendre le dépôt de garantie?*

Qu'il y ait ou non solidarité entre les colocataires, le colocataire qui quitte les lieux en cours de bail, ne peut prétendre à la restitution immédiate d'une quote-part du dépôt de garantie. La restitution du dépôt de garantie est donc différée jusqu'au départ du dernier des colocataires, qui seul permettra la réalisation de l'état des lieux de sortie. Il se peut que cet événement ne se produise que bien après le départ d'un des colocataires sortant.
En résumé le dépôt de garantie n'est restitué que lors du départ de tous les colocataires, il n'est pas fractionnable!

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



ADIL 47

6 Bis Boulevard Scaliger à AGEN
Conseils gratuits avec ou sans rendez-vous
Horaires: du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h
Tous les samedis de 9h à 12h
Contacts: 05.53.67.93.65 Fax: 05.53.87.79.19
Courriel: adil-47@live.fr

Pour plus de renseignements, contactez l'ADIL du Lot-et-Garonne

ADIL 47
FICHE PRATIQUE

COLOCATION,

MODE D'EMPLOI

Votre ADIL vous conseille gratuitement, Consultez-la.

AVANT DE PRENDRE UN LOGEMENT EN COLOCATION PENSEZ Y...

La recherche d'une colocation

Qu'est ce la colocation?

La colocation est une location consentie par un bailleur à plusieurs personnes pour un même logement.

Comment trouver une colocation?

Il existe plusieurs démarches pour se mettre en colocation, soit se regrouper au préalable et rechercher un logement en commun, soit rejoindre un ou plusieurs colocataires déjà installés. Plusieurs outils de recherche sont mis à la disposition des futurs colocataires, principalement:

- **Internet** (colocation.fr, kel-koloc.com, easycoloc.com, pap.fr,…)
- **Organismes divers** (Point jeunes…)

Quels sont les intérêts de se mettre en colocation?

La colocation permet le partage de bons moments mais aussi le partage des loyers, des charges et des frais d'accès au logement (eau, électricité, gaz, téléphone…). La part du loyer est non seulement plus faible mais cela permet de bénéficier aussi d'un logement plus grand.

Le bail

Doit-on souscrire un bail ou plusieurs baux?

En général un seul bail doit est signé par l'ensemble des colocataires et doit être établi par écrit. Par leur signature tous les colocataires seront engagés à payer le loyer et les charges.

⚠ Avant de signer le bail, vérifiez si **une « clause de solidarité »** est prévue. En présence d'une telle clause, si un des colocataires part avant le terme du bail mais que les autres restent en place, le colocataire sortant reste tenu du loyer et des charges jusqu'à la fin du bail. Cette solidarité permet aussi au bailleur de solliciter un seul colocataire pour le paiement des éventuels arriérés de loyers ou des charges.

Que doit-il contenir?

Le bail doit contenir:

- le nom et l'adresse du propriétaire et de son mandataire
- le nom des divers colocataires
- la durée de la location et sa date prise d'effet (3 ans en général sauf logement meublé 1 an ou 9 mois pour les étudiants)
- le montant du loyer ainsi que les modalités de sa révision éventuelle, les charges éventuelles.
- le montant du dépôt de garantie (il ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges sauf en cas de meublé)

Chaque colocataire doit-il souscrire une assurance habitation?

Tous les colocataires doivent être assurés et justifier d'une assurance habitation. Il est possible d'avoir un seul contrat d'assurance mais il faut qu'il soit au nom de tous les colocataires.

Doit-on faire un état des lieux?

L'état des lieux d'entrée doit être effectué afin de déterminer l'état du logement au moment de l'entrée dans les lieux par tous les colocataires. Il doit être fait en présence de toutes les parties. Soyez très attentif, prenez le temps nécessaire pour le faire, car une fois signé il engage chaque colocataire sur l'ensemble du logement. Cela peut poser problème en cas de dégradations commises par l'un des colocataires car tous les colocataires seront tenus pour responsables! A défaut d'état des lieux, le logement est réputé être en parfait état.

Les aides financières au logement

Peut-on bénéficier d'aides au logement?

Chaque colocataire peut prétendre, selon sa situation et ses ressources, à une allocation logement. Une demande peut être faite auprès des services de la CAF ou de la MSA.

⚠ **Pour le calcul de l'aide**, s'il s'agit d'une colocation la CAF tient compte des ressources personnelles et du montant du loyer de chacun des colocataires figurant sur le(s) bail (baux). En revanche, s'il s'agit d'une cotitularité du bail, l'ensemble des ressources seront prise en considération.

Peut-on bénéficier d'une aide pour financer le dépôt de garantie?

Le dépôt de garantie est destiné à garantir le bailleur de l'exécution de ses obligations locatives par le locataire. Le montant du dépôt de garantie est limité à **un mois de loyer hors charges** pour un logement vide (deux mois possible en meublé).

Afin de financer ce dépôt de garantie, les colocataires peuvent constituer ensemble un dossier d'avance **LOCA-PASS** (sous réserve du respect des conditions d'attribution) auprès des organismes Action Logement. Cet organisme versera le montant du dépôt de garantie en intégralité, directement au propriétaire, en une seule fois.

⚠ Les colocataires doivent convenir ensemble, auprès de l'organisme Action logement, des modalités de remboursement de ce dépôt de garantie

PENDANT LA COLOCATION...

La vie en colocation

Quels sont les risques de la colocation?

La vie à plusieurs peut donner lieu à des tensions en raison des divergences susceptibles d'exister à propos de la façon d'occuper un logement, la répartition des taches… Il est donc nécessaire dès le départ de se demander si la colocation est faite pour vous.

Comment organiser le quotidien?

Au moment de l'entrée en colocation pensez à régler les aspects pratique de la colocation (répartition des taches ménagères, paiement des factures, gestion de l'espace commun…). Souvent il est conseillé aux colocataires d'établir un **« pacte de colocation »**. Ce pacte est rédigé par les colocataires entre eux sur la base du volontariat et par conséquent n'est pas opposable au bailleur. Il porte sur les règles de financement des dépenses et de tenue des comptes... Il peut permettre d'éviter de éventuels confits.

Les Obligations des parties

Quelles sont les obligations du propriétaire?

Le propriétaire doit:

- **Fournir un logement décent aux colocataires.**
- **Assurer la jouissance paisible du local aux colocataires**.
- **Entretenir le local loué et y faire les réparations nécessaires autres que locatives**
- **Transmettre gratuitement les quittances de loyers** lorsque le locataire en fait la demande...

Quelles sont les obligations des colocataires?

Les obligations principales du colocataire sont les suivantes:

- **Assurer le paiement du loyer et des charges récupérables au terme convenu**. Le loyer devra être versé intégralement au propriétaire pour son montant global, sauf accord contraire du bailleur pour un paiement par les différents colocataires de leur part respective. Ce loyer est révisé chaque année selon l'Indice de Référence des Loyers
- **User des lieux loués paisiblement**.
- **Assurer l'entretien courant du logement.**
- **Prendre à leurs charges toute les menues réparation et réparations d'entretien courant** (entretien des parties extérieures à usage privatif, menus raccords de peinture, ….)

Tous les colocataires ont les mêmes droits et devoirs vis-à-vis du propriétaire une fois le bail signé.

⚠ Il est nécessaire d'avoir l'accord écrit (avenant au bail) du bailleur pour accepter tout nouveau colocataire.